

RAPPORT D'ÉVALUATION

suite à la visite des lieux le 24.01.2018

Parcelle cadastrée Section AN n°485 à SAINT MAXIMIN LA SAINTE BAUME propriété des époux KEMECH/DERRADJI au vu des indications cadastrales

PROPRIETAIRE :

Les époux KEMECH/DERRADJI demeurant Quartier du Pré Neuf / Route de Repenti à GONFARON (83590)

En attente du titre de propriété délivré par le Service de la Publicité Foncière de DRAGUIGNAN 2^{ème} Bureau, pour les compléments de renseignements quant à l'identification complète du propriétaire réel et de son origine de propriété

DESCRIPTIF :

Il s'agit d'un bâtiment ancien (plus de 100 ans) élevé de deux étages sur rez de chaussée avec vaste cave voutée aménagée et grenier aménageable de belle facture. Le bâti dont la surface au sol est de 60 m², sis au 6 Rue de la République, occupe une position que l'on pourrait qualifier de privilégiée au centre-ville notamment pour un commerce.

* Au sous-sol une vaste cave voûtée à laquelle on accède par un escalier à partir du RDC – mur peints – sol correct

* Au RDC un local commercial (ancien bar), avec petite cuisine et WC, encombré de l'ancien matériel. On y accède soit par un rideau métallique, soit par la porte principale. L'ensemble présente un état correct malgré sa fermeture depuis plus de 5 ans ainsi déclaré par le propriétaire.

* Le 1^{er} étage, auquel on accède par un escalier indépendant, est un ancien appartement présentant un caractère vétuste nécessitant une réfection complète pour permettre son occupation. Au fond de cet appartement un escalier en bois (colimaçon) permettant d'accéder au 2^{ème} étage.

* Le 2^{ème} étage, est également un ancien appartement présentant un caractère vétuste nécessitant une réfection complète pour permettre son occupation. Au fond de cet appartement un escalier en bois permettant d'accéder au grenier.

* Le grenier est non aménagé mais présenterait des caractéristiques intéressantes dans le cadre d'un projet d'aménagement en un appartement avec la possibilité d'une mezzanine compte tenu d'une hauteur variant d'environ 2.80 m à 4.00 m. Toiture et poutres apparemment en bon état

L'immeuble bien qu'ancien est correct. Cependant il est à prévoir de nombreux travaux de remise ne état et de restructuration avec la création d'un escalier indépendant afin de desservir le 2^{ème} étage et le grenier.

ÉVALUATION :

L'évaluation du bien est réalisée selon le principe de l'évaluation au m² carré de superficie développée pondérée hors œuvre (SDPHO), en précisant que bien se situe en zone UA au Plan Local d'Urbanisme de la commune (zone à caractère central d'habitat, de commerces de services et d'activités....)

Cette méthode permet d'appliquer des coefficients de pondération à certains niveaux ou étages du bâti et notamment dans le cas présent à la cave et au grenier. Un coefficient supérieur à 1 peut également être adopté pour des rez de chaussée utilisée en commerce dans un secteur ayant un potentiel commercial conséquent.

* Coefficients retenus :

- Cave en sous-sol aménagée	: 0,50
- RDC à usage commercial situé dans un secteur à forte commercialité	: 1,10
- Etages	: 1,00
- Grenier aménageable	: 0,50

* Calcul de la superficie développée pondérée hors œuvre :

- Cave	60 x 0.50	= 30 m ²
- RDC	60 x 1.10	= 66 m ²
- Etages	60 x 2 x 1	= 120 m ²
- Grenier	60 x 0.50	= 30 m ²
TOTAL SDPHO		= 246 m ²

* Evaluation du terrain

Valeur résiduelle du terrain occupé avec un abattement de 40% pour encombrement total
 $60 \times 400.00 \times 0.6 = 14\,400.00 \text{ €}$

* Evaluation de la construction

Valeur au m² de SDPHO avec un abattement de 35% pour prendre en compte l'état du bien comme sus analysé (travaux à entreprendre de rénovation et de restructuration), soit : $1\,100.00 \text{ €} \times 0.65 = 715.00 \text{ €}$

Valeur vénale : $246 \text{ m}^2 \times 715.00 = 175\,890.00 \text{ €}$

Valeur vénale de l'ensemble : $14\,400.00 \text{ €} + 175\,890.00 \text{ €} = 190\,290.00 \text{ €}$

Sous réserve de l'obtention des diagnostics réglementaires notamment les diagnostics énergétique, amiante, plomb et termites.

CONCLUSION :

Au vu de la DIA établie pour un montant de 155 000,00 € avec une commission de 8 000,00 € soit un total de 163 000,00 € je préconise que la commune fasse jouer son droit de préemption compte tenu de l'estimation réalisée aux termes des présentes pour ce bien et de son fort potentiel.

TOULON, le 25.01.2018

Gabriel de LUCA